



COMUNE DI ASCOLI PICENO
Medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

**Variante al vigente P.R.G. ed al P.P.E. Quartiere Luciani
ZONA EX COMPARTO "Indipendenza – Firenze"
e contestuale redazione di nuovo
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO**



Il Dirigente : Ing. Cristoforo Everard Weldon

I progettisti: Arch. **Enrica Petrucci**

Arch. **Ugo Galanti**

Data
8 Luglio 2008

Aggiornamenti
Settembre 2009

ELABORATO B modificato

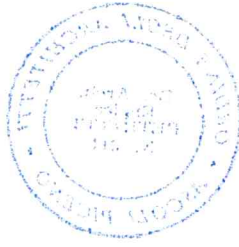
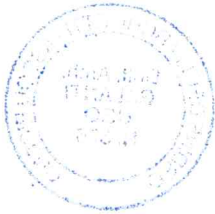
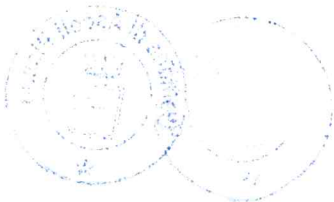
Norme Tecniche di Attuazione

***Modificato a seguito dell'accoglimento dei rilievi di cui alla
D.G.P n. 269 del 04/08/09***

ELABORATO ~~ADOTTATO - APPROVATO~~ ~~RECEPITO - ADEGUATO~~ CON ~~ALLA~~

DELIBERA DI ~~CONSIGLIO~~ ~~GIUNTA~~ COMUNALE

N° 41 DEL 29/09/2009



Contenuti e finalità del piano.

Descrizione degli ambiti e degli interventi proposti.

Obiettivo fondamentale della Variante al Piano Regolatore Generale ed al Piano Particolareggiato Esecutivo è quello di adeguare e regolare le modalità di trasformazione urbana, nella zona inizialmente indicata come “Comparto Indipendenza - Firenze”, in modo da contemperare le originarie vocazione e destinazione edificatoria con la necessità di riqualificare ed ampliare gli spazi e servizi pubblici inizialmente previsti.

Art. 1 - Normativa generale di riferimento

La normativa generale di riferimento del presente piano è costituita dal regolamento edilizio comunale (R.E.C.). Tale normativa è da intendersi precisata ed integrata secondo gli articoli specifici di seguito riportati.

Art. 2 – Elaborati allegati alle NTA

Gli elaborati grafici allegati sono suddivisi a seconda che si riferiscano alla variante al PRG (Va) o al nuovo Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) e risultano i seguenti:

- Tav. n.1 Va - Stralcio degli strumenti urbanistici interessanti l'area d'intervento - varie scale;
- Tav. n.2 Va - Stato attuale su base catastale ed aerofotogrammetrica - scala 1:500;
- Tav.n.3 Va - Zonizzazione generale su base catastale e aerofotogrammetria con indicazione degli ambiti d'intervento - scala 1:500;
- Tav. n.4 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - con indicazione della viabilità e dei parcheggi pubblici - scala 1:500;
- Tav. n.5 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Planivolumetrico con indicazione di altezze, volumi, distacchi e larghezze stradali - scala 1:500;
- Tav. n.6 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione degli standard urbanistici - scala 1:500;
- Tav. n.7a PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione delle opere di urbanizzazione primaria - Sistemazioni esterne scala 1:200;
- Tav. n.7b PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione delle opere di urbanizzazione primaria - Sottoservizi - scala 1:200;
- Tav. 8 integrativa - Sezioni longitudinali e trasversali con indicazione delle quote del terreno ante e post operam – scala 1:200
- Elaborato A – Relazione illustrativa con verifica standard urbanistici;
- Elaborato A1 - integrativo - Stato di attuazione relativo agli standard del Piano Particolareggiato Esecutivo “Quartiere Luciani”;
- Elaborato A2 - Relazione di conformità dell'intervento con il PPAR, PAI, PIT e PTC provinciale;
- Elaborato B – Norme tecniche di attuazione;
- Elaborato C – Documentazione fotografica;
- Elaborato D – Elenco delle proprietà catastali suddivise per ambiti;
- Elaborato E – Cronoprogramma;
- Elaborato F – Relazione Finanziaria e Computo Metrico Estimativo - Opere di urbanizzazione;
- Elaborato G – Schema di convenzione;
- Elaborato H – Relazione di fattibilità geologica e geotecnica della variante al PRG e Relazione Geologica, Geomorfologica e Geotecnica del PPE Ambito 7 “Via Firenze”;
- Elaborato I – Relazione botanico – vegetazionale
- Elaborato L – Relazione di compatibilità acustica.
- Elaborato M - CD “*Controdeduzioni alle osservazioni*”;

Essi sono da intendersi come parte fondamentale ed integrante delle presenti N.T.A. Le misure, dimensioni, distanze, altezze, larghezze stradali, superfici, volumetrie, e, più in generale, ogni parametro edilizio ed altro elemento contenuto nelle suddette tavole, costituiscono il riferimento principale per gli interventi edilizi disciplinati dalle presenti norme.

Art. 3 Zona 2 bis – Zona di completamento intensivo

In tale zona insistono edifici, di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione; la stessa, con il fine iniziale di compiere un'analisi dello stato attuale su aree omogenee (in base alla proprietà delle aree ed alla tipologia di edifici esistenti) è stata suddivisa in 7 ambiti.

Ambito	Particelle al foglio AP n.78	Superficie (mq.)	volume esistente (mc.)	Indice edificatorio sfruttato (mc./mq.)
ambito 1	123	264,00	1.965,00	7,443
ambito 2	125	1.180,00	449,00	0,380
ambito 3	127, 211	770,00	3.147,00	4,087
ambito 4	128	670,00	2.928,00	4,370
ambito 5	131, 133, 349, 435, 697	820,00	3.057,00	3,728
ambito 6	134, 173	825,00	2.644,00	3,204
ambito 7 "Via Firenze"	124, 313, 436,130, 132,160,161,313, 433,436,472,550, 552, 549,694,695, 696,698	7.243,00	9.058,00	1,250

Si precisa che l'ambito n. 7 denominato "Via Firenze" è stato sottoposto a ulteriore pianificazione di dettaglio.

Gli interventi edilizi, all'interno dell'intera zona 2-bis, sono così disciplinati:

- L'indice massimo di fabbricazione fondiario è pari a 4,75 mc/mq.
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di ml. 22,00.
- E' prescritta la definizione architettonica di tutti i prospetti dell'edificio e pertanto non sono ammesse, fatti salvi gli interventi edilizi con sagoma planovolumetrica definita all'interno dell'ambito "Via Firenze", costruzioni in aderenza sul confine di proprietà.

- Non sono ammessi corpi di fabbrica sporgenti, rispetto ai corpi principali, più di ml. 2,00; tali corpi sono soggetti al rispetto integrale delle norme regolamentari e legislative in materia di distanze (da edifici antistanti, dai confini, dagli spazi pubblici).
- Potranno essere costruiti corpi di fabbrica lineari, a collegamento delle testate dei corpi di fabbrica principali, purché di altezza non superiore di ml. 4,00 e destinati ad abitazioni e studi privati, a negozi ed autorimesse.
- Sono ammessi, all'interno degli edifici, gli usi residenziali e/o compatibili (studi privati).
- Limitatamente ai piani terra sono ammesse:
 - a. la destinazione d'uso commerciale, con esclusione per la localizzazione di attività di vendita della tipologia di "media" e "grande" struttura di vendita, così come definite dalla norma regionale in materia di commercio;
 - b. la destinazione d'uso direzionale;
 - c. la localizzazione di attività artigianali compatibili – in relazione ai valori di emissioni sonore, di gas e vapori, di produzione di rifiuti e reflui – con il carattere prettamente residenziale del quartiere.
- La distanza minima di ogni prospetto dai confini laterali e posteriori non potrà essere inferiore a ml. 5,00. E' comunque ammessa la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti a confine, su un solo fronte stradale, principale.
- Fermo il rispetto dei parametri relativi alla distanza dai confini di proprietà, dagli spazi pubblici e dagli edifici prospicienti, non saranno computati nella superficie lorda, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo del volume urbanistico, le porzioni di murature esterne degli edifici, eccedenti la larghezza di cm. 30,00 e comprese entro la larghezza complessiva di cm. 50,00, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- Analogamente, fermo il rispetto della normativa in materia antisismica, non saranno computati nella altezza di piano, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo delle altezze massime e del volume urbanistico, le porzioni di solaio, eccedenti la dimensione di cm. 30,00 e comprese entro la dimensione complessiva di cm. 45,00 destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- ***Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Marche con nota prot. 10053 del 16/09/2008. In particolare tutte le opere di scavo, per edificazioni e/o scavi al di sotto di cm. 50 dal piano attuale dovranno essere controllate in corso***

d'opera da personale specializzato nel controllo archeologico dei lavori, appartenente a ditte di fiducia della medesima Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Marche e da tale Ente indicate.

Art. 4 Interventi edilizi all'interno degli ambiti da 1, 2, ~~3~~, 4, 5 e 6

I titoli abilitanti per gli interventi edilizi localizzati all'interno dei singoli ambiti non sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati.

Relativamente all'ambito n. 2 (area distributore di carburanti), è ammissibile la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento volumetrico e nuova edificazione, previa cessione, regolata da specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, delle aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni primarie – in contiguità alle aree destinate a standard pubblico all'interno dell'ambito del nuovo perimetro dell'ambito n.7 "Via Firenze" – nonché della monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie;

In tale ambito, qualora fossero previste destinazioni d'uso commerciali, direzionali o artigianali – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009 ed in aggiunta alle aree pubbliche di cui al precedente capoverso – è prescritto l'obbligo di individuare parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per una superficie minima pari a mq.1,00 ogni mc. 65,00.

Relativamente agli ambiti n. 1, 3, 4, 5 e 6, in considerazione dei modesti incrementi volumetrici specifici, è ammissibile la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento volumetrico, previa monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie.

In tali ambiti, sempre in considerazione dei modesti incrementi volumetrici, come desumibili dalla tabella di cui al precedente articolo 3, non dovranno essere individuate ulteriori aree da destinare a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009 –.

E' ammesso l'accorpamento di due o più ambiti; in tale caso gli interventi edilizi dovranno essere regolati da specifico piano di lottizzazione che disciplini la realizzazione e cessione delle aree ed attrezzature per urbanizzazioni primarie e secondarie. *In tal caso, qualora fossero previste destinazioni d'uso commerciali, direzionali o artigianali – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009 ed in aggiunta alle aree pubbliche di cui ai precedenti capoversi – è prescritto l'obbligo di individuare parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per una superficie minima pari a mq.1,00 ogni mc. 65,00.*

Art. 5 Interventi edilizi all'interno dell'ambito n.7 "Via Firenze"

Le norme di cui all'articolo 3 costituiscono il riferimento generale per gli interventi edilizi – con sagoma plano-volumetrica definita secondo gli schemi indicati negli elaborati grafici – previsti all'interno dell'ambito n.7 "Via Firenze". L'attuazione della trasformazione urbana prevista all'interno dello stesso, regolata da specifica convenzione, è inoltre soggetta alle seguenti ulteriori indicazioni.

5.1. Interventi sull'edificio esistente "D" – Al fine di conservare le caratteristiche storico-documentarie dell'edificio, originaria stazione di posta lungo la strada Salaria, sono ammesse, per lo stesso, esclusivamente opere di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi, all'interno dell'edificio, gli usi residenziali e/o compatibili (studi privati), nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari. Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari all'insediamento di unità residenziali, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti e non determinino aumenti di volume. E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

5.2. Demolizioni – Al fine di permettere la realizzazione degli interventi edificatori privati nonché degli spazi ed attrezzature pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, sarà consentita la demolizione degli edifici esistenti:

- fabbricato denominato ex villa Petronio, distinto al foglio n.78, part. n.313;
- fabbricato denominato ex Caserma, distinto al foglio n. 78, part. n. 160, 161, per il quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche con nota prot. n.3805 del 16/3/06 acquisita al prot. comunale n. 17489 del 22/3/2006 ha espresso il seguente parere *"si comunica che da un riscontro effettuato sulla documentazione ricevuta ed a seguito di sopralluogo effettuato da funzionario ispettivo dello scrivente ufficio, di poter esprimere parere favorevole alla prevista demolizione dell'edificio richiamato in oggetto"*.
- Negozi, serre e vivai esistenti ricadenti sulle partt. 132, ecc. sempre del foglio 78.

5.3. Calcolo degli standard urbanistici – L'intervento edificatorio, su una superficie fondiaria di mq. 7.243,00 prevede la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc. 34.401 (il volume massimo ammissibile è pari a mc.34.404). La dotazione minima di standard urbanistici, in funzione di tale volumetria e del fatto che si tratta di un intervento da attuare in zona di completamento (ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444), è computata nella seguente misura:

- mc 34.404 / 120 ab. = n. 287 abitanti
- n. 287 x mq / abit. 18 / 2 = mq. 2.583,00 di cui:
 - a) n. 287 x 11,5 / 2 = mq. 1.650,25 per urbanizzazioni primarie

b) $n. 287 \times 6,5 / 2 = \text{mq. } 932,75$ per urbanizzazioni secondarie

La dotazione di standard urbanistici, previsti all'interno dell'ambito è pari ad un totale di mq. 2.632,27, così ripartita:

- mq. 625,44 di aree destinate a parcheggi pubblici in superficie;
- mq. 2.006,83 di aree destinate a verde pubblico attrezzato ed aree attrezzate di collegamento.

5.4. Modalità di attuazione del Piano – Gli interventi edilizi previsti dal P.P.E., relativamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno attuati tramite permessi di costruire. Gli interventi di nuova costruzione, così come rappresentati negli schemi planovolumetrici, potranno essere attuati, in alternativa al permesso di costruire, tramite denuncia di inizio di attività edilizia.

5.5. Disciplina dei parcheggi – I parcheggi previsti all'interno dell'ambito sono articolati nel modo seguenti:

- parcheggi in superficie pubblici;
- parcheggi in superficie privati;
- **aree di manovra e parcheggi privati di uso pubblico;**
- parcheggi 1° livello sottostrada privati;
- parcheggi 2° livello sottostrada privati.

Sono pubblici, e posizionati in superficie, i parcheggi necessari al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Gli stessi, necessari al soddisfacimento degli standards urbanistici saranno realizzati e ceduti al Comune, a titolo gratuito, secondo modalità stabilite dalla Convenzione la quale dovrà disciplinare anche la sistemazione delle superfici pubbliche, esterne al perimetro dell'ambito, attualmente utilizzate come parcheggi pubblici lungo via Firenze e via Murri (per le porzioni strettamente attinenti il perimetro dello stesso ambito).

I parcheggi del 1° e dell'eventuale 2° livello interrato e quelli ricavati in superficie negli spazi privati di pertinenza dei fabbricati saranno destinati al soddisfacimento del fabbisogno di cui all'articolo 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

5.6. Norme specifiche

5.6.1. Al fine di permettere la realizzazione degli interventi pubblici e privati, sarà consentito l'abbattimento delle alberature esistenti, secondo le modalità previste dalla L.R. n. 6/2005, in relazione alla specifica destinazione d'uso urbanistica dell'area. ***Gli alberi di alto fusto, non insistenti nell'area di sedime dei nuovi edifici, dovranno essere salvaguardati e non abbattuti, in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009.***

5.6.2. E' ammessa la realizzazione di balconi, in aggetto su aree pubbliche, a condizione che l'altezza minima libera, netta, sia pari a ml. 3,00 e l'aggetto limitato ad una dimensione di ml. 1,50. Qualora l'altezza minima libera, netta, sia superiore a

ml. 5,50 è ammessa la realizzazione di aggetti di dimensioni massime pari a ml. 2,00.

5.6.3. *In attuazione delle valutazioni del Comitato Provinciale per il Territorio e delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009, i piani primi di parcheggi privati pertinenziali dovranno essere completamente interrati. E' prevista, nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 13 lettera u), ultimo e penultimo capoverso, del Regolamento Edilizio Comunale.*

